

מדבקת פרטי שוכר

נספח ב' - תקנון התנהגות אזורים בנין (1965) בע"מ

שכירות בלתי מוגנת למגורים

תקנון התנהגות אזורים Living אשדוד

כללי

הוראות תקנון זה הינן חלק בלתי נפרד ומהותי מהסכם השכירות בין המשכירה (כהגדרתה בהסכם השכירות) לבין כל אחד מהשוכרים בפרויקט (כהגדרתו בהסכם השכירות).

תקנון זה בא להוסיף על הוראות הסכם השכירות ואינו גורע מהן. במקרה של סתירה בין תקנון זה לבין הסכם השכירות, יגברו הוראות הסכם השכירות על האמור בתקנון זה. הוראות תקנון זה נועדו להבטיח שמירה על רמתו הגבוהה של הפרויקט (כהגדרתו בהסכם השכירות), לרווחתם של השוכרים.

מובהר שהוראות תקנון זה יחולו על כל שטחי הפרויקט וסביבתו, לרבות שטחים הגובלים בפרויקט.

הוראות תקנון זה יחולו גם על אורחים ו/או עובדים (במיוחד עובדי משק בית) מטעם השוכרים. אחריות השוכרים על פי תקנון זה תהא גם על אורחיהם ו/או עובדיהם ו/או מי מטעמם.

הנהלת הפרויקט (כהגדרתה להלן) תהא רשאית לשנות את הוראות התקנון מפעם לפעם, תוך מתן הודעה לשוכרים על השינויים כאמור. הודעה כאמור תמסר באמצעות המצאתה לתיבות הדואר של השוכרים ופרסומה על גבי לוח המודעות של הפרויקט ו/או של הבנין בו מתגוררים השוכרים, לפי שיקול דעתה של הנהלת הפרויקט.

הנהלת הפרויקט תפעל לאכיפתו של תקנון זה, וזאת – בהתאם לשיקול דעתה, לרבות ביחס להיקפם של מאמצי האכיפה. מובהר בזאת, כי במקרה שלא יעלה בידי הנהלת הפרויקט לאכוף איזו מהוראות תקנון זה, לא יהא בכך כדי להקים עילת תביעה נגדה/ן מצד השוכרים, כולם או חלקם. עוד מובהר, כי הנהלת הפרויקט תהיה רשאית, משיקולי יעילות ו/או מכל שיקול סביר אחר, להמנע מאכיפתה/ן של הוראה/ות מהתקנון, במקרה בודד או בכמה מקרים ואף באופן קבוע, אולם לא יהא באי אכיפה במקרה אחד, כדי למנוע אכיפה במקרה אחר. הנהלת הפרויקט תהא רשאית לפעול לאכיפתו של התקנון, הן ביוזמתה והן במענה על פניה מצדו של שוכר כלשהו, אולם לא יהא בפנייתו של שוכר כאמור כדי לחייב את הנהלת הפרויקט לפעול.

הגדרות

"הנהלת הפרויקט" – המשכירה ו/או צד שלישי מטעמה, אשר תפקידו הוא ניהול הפרויקט, תחזוקתו והפעלתו השוטפת.

"דירה" – דירת המגורים אשר הושכרה לשוכר.

"השטחים הציבוריים" – כל השטחים בתחום הפרויקט ובסביבת הפרויקט (לרבות הלוביים הקומתיים, הלוביים הראשיים, חדרי האשפה, חדרי הדיירים, חדר הכושר, חדרי טכניים אחרים, הגגות, חדרי המדרגות, המעליות, גינות, מעברים, מדרכות כבישים, חניונים), למעט הדירות.

"השוכר" – כהגדרתו בהסכם השכירות, לרבות מי מטעמו, בני משפחתו (ובכללם, אלה המתגוררים עימו בדירה), אורחיו, עובדיו או המעניקים לו שירותים.

I- מניעת מטרדים ונזקים

השוכר יימנע מכל מעשה ו/או מחדל אשר עלולים לגרום מטрд, ובכלל זאת ומבלי למצות:

1. חל איסור מוחלט על הנחת חפצים, כלים, ציוד, אשפה וחפץ כלשהו בשטחים הציבוריים, לרבות באלה הצמודים לדירה או הסמוכים לה, לרבות אופניים, כלי תחבורה אחרים, ארוניות נעליים ועוד. הנהלת הפרויקט רשאית לפנות כל חפץ שהושאר על-ידי השוכר בשטחים הציבוריים, על חשבונו של השוכר. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל מובהר כי חל איסור מוחלט על שימוש בארונות החשמל ו/או בארונות טכניים אחרים כמקומות אחסון.
 2. יש להימנע משימוש בדירה בחומרים, במתקנים ובציוד הגורמים רעש ו/או ריחות בלתי סבירים, ובמיוחד אין להקים רעש בדירה לרבות מוסיקה רועשת ומסיבות קריוקי בין השעות 14:00-16:00 ובין השעות 23:00 ועד 07:00 בבוקר.
 3. חל איסור מוחלט על שימוש במתקן צלייה (דוגמת מנגל) בתחום הפרויקט, הן בדירות והן בשטחים הציבוריים. על אף האמור לעיל, שוכרי דירות הגג / הגן רשאים לעשות שימוש כאמור, וזאת – אך ורק במרפסת / חצר דירתם.
 4. אין לקיים אירועים ולערך התכנסויות בשטחים הציבוריים. שימוש בגינות בפרויקט או בלובאים או בחדרים המשותפים לצורך ימי הולדת יתאפשר אך ורק לאחר תיאום עם הנהלת הפרויקט ובכפוף לעמידה בדרישותיה ובהנחיותיה.
 5. **חל איסור מוחלט על עישון בשטחים הציבוריים, למעט בשטחים הפתוחים הלא מקורים. יובהר כי חל איסור חמור להשליך בדלי סיגריות בשטחי הפרויקט.**
 6. השוכר רשאי להחזיק חיות מחמד בדירה, בתנאי שלא תגרומנה רעשים, ריחות ומטרדים אחרים. החזקת החיות תהא בכפוף לדין (לרבות בכל הקשור לרישוי, מתן חיסונים, מחסומים ורצועות לכלבים). אין להחזיק בדירה חיות משק בית (לדוגמא: תרנגולות). השוכר יהא אחראי באופן מוחלט לכל מטרד ו/או נזק שתגרום חיית המחמד, במישרין או בעקיפין, לדירה ו/או לשטחים הציבוריים ו/או לצד ג'. אין להאכיל את חיית המחמד או חתולי רחוב מחוץ לדירה.
- מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל מובהר כי חיות המחמד אינן רשאיות לעשות את צרכיהן בשטחים הציבוריים וככל שעשו כן, מתחייב השוכר לנקות כל לכלוך שיותירו אחריהן.**

II- אחזקה ועבודות שינויים

1. הדייר יהא רשאי לתלות חפצי נוי ואביזרים בהיקף סביר ואך ורק בקירות הפנימיים של הדירה, ובלבד שלא יהיה בתלייה זו כדי לפגוע באופן בלתי חוזר בחיפויים ו/או באביזרים ומתקנים ו/או לחייב (לאחר הסרתם של חפצי הנוי והאביזרים) ביצוע תיקונים מהותיים בקירות/תקרות המושכר. התלייה תבוצע באופן שיאפשר הסרתם והשבתה של הדירה למצב חדש לחלוטין באמצעות צבע קיר רגיל וחומר סתימת חורים בקירות (שפכטל) ובאמצעותם בלבד.
 2. חל איסור מוחלט לקדוח ו/או לחורר באמצעות מסמרים ו/או ברגים בכל חיפוי בדירה (כגון: קרמיקה בקירות חדרי הרחצה), ריצוף או פרקט, או אביזרים (כגון: דלתות, משקופים, ארונות), ואין לעשות שימוש בדבק, מכל סוג שהוא, על כל חיפוי, ריצוף, פרקט או אביזר כאמור.
 3. עבודות בנייה ושינויים בדירה (לרבות במערכות המים, החשמל, הגז ובמערכות אחרות בדירה ולרבות עבודות ושינויים בחיפויי הדירה, בריצופה, בכלים הסניטריים שלה, בארונותיה ובדלתותיה) תבוצענה על-ידי הנהלת הפרויקט או מי מטעמה בלבד (ולא על-ידי השוכר או מי מטעמו), על חשבונו של השוכר ובכפוף לקבלת אישור מראש ובכתב של הנהלת הפרויקט. הנהלת הפרויקט תהא רשאית, לפי שיקול דעתה המוחלט, שלא ליתן את האישור או לתתו או ליתן אותו כשהוא מותנה בתנאים, ככל שתראה לנכון.
 4. הנהלת הפרויקט תהא רשאית, לאחר מתן הודעה מראש, להיכנס לדירה לצורך בדיקת קיום התחייבויות השוכר על-פי הסכם השכירות ועל-פי תקנון זה. כמו כן תהא הנהלת הפרויקט רשאית להיכנס לדירה לצורך ביצוע כל התיקונים הנדרשים בדירה ו/או בשטחים הציבוריים ו/או בדירות סמוכות. במקרי חירום רשאית הנהלת הפרויקט להיכנס לדירה לאלתר ללא תיאום מראש.
 5. מבלי למעט מן האמור לעיל, השוכר יבצע על חשבונו, את כל פעולות האחזקה המפורטות להלן:
- (1) השוכר מתחייב לבצע את כל פעולות האחזקה השוטפת כפי שמפורטות בנספח התחזוקה, לרבות רכישת החלפת חלקים וחומרים מתכלים (כגון: החלפת נורות שרופות, ניקוי סתימות בכיורים).

- (2) השוכר ינקה את פנים הדירה ואת סביבתה הצמודה.
- (3) השוכר יבצע את כל פעולות ההדברה הנדרשות לו.
6. הנהלת הפרויקט תהיה אחראית לאחזקה המבנה והשטחים הציבוריים. כמו כן תהיה אחראית לתקינות כל המערכות המותקנות במבנה.
7. נזק שגרם השוכר לשטחים הציבוריים ולמערכות בבניין, יתוקן על ידי הנהלת הפרויקט על חשבונו של השוכר.
8. השוכר לא יחליף את מנעול דלת הכניסה לדירה, ולא יוסיף מנעול לדלת זו. ידוע לשוכר, שבידי הנהלת הפרויקט קיים עותק מהמפתח של דלת הכניסה לדירה.
9. הנהלת הפרויקט רשאית לתקן, להחליף, ולבצע כל עבודה עקב הפרת איזה מהסעיפים בפרק זה ו/או בעקבות נזקים שגרם השוכר, והכל – על חשבונו של השוכר.

III - כניסות לבניין

1. כניסת דיירים תהיה באמצעות ציפ / מפתח / קוד כניסה. חל איסור מוחלט להעביר את הקוד הסודי / ציפ / מפתח לאדם אשר אינו גר בבניין בדרך קבע.
2. דלתות הכניסה לבניין יהיו תמיד סגורות, וחל איסור מוחלט להתקין / להניח מעצור לדלתות הכניסה.
3. כניסת אורחים תהיה רק על ידי זיהוי ודאי של בעל הדירה. אין להכניס / לפתוח את הדלת לאורח שאינו מזוהה. יש לזהות כל אורח שאינו דייר מול, הדיירים בדירה, זאת באמצעות מערכת האינטרקום הפנימית.

IV - שמירת הסדר והנקיון

1. השוכר מתחייב לפנות כל פסולת, לכלוך, אשפה וכיוצא"ב, אך ורק לפיר האשפה ו/או למתקן האשפה שבבניין בו נמצאת הדירה. אם יותקנו פחים להפרדת אשפה ו/או למחזור אשפה, מתחייב השוכר להפריד את האשפה לסוגיה, ולהניחה בפחים המתאימים.
2. חל איסור על השארת אשפה בשטחים הציבוריים (מלבד במתקני האשפה המתאימים), לרבות בלובי הקומתי ובסביבת הדירה למען הסר ספק, האיסור חל גם על השארת אשפה באופן זמני עד פינויה. מבלי לגרוע מכלליות האמור השוכר מתחייב להשליך פסולת של דברי דואר אך ורק בפח המיועד לכך.
3. השוכר ינקה כל לכלוך שיגרם על-ידו במהלך פינוי האשפה למתקני האשפה.
4. מבלי למעט מן האמור לעיל, השוכר מתחייב לנקות, באופן מיידי, כל לכלוך שנגרם על-ידו.
5. חל איסור מוחלט על זריקת אשפה לרבות בדלי סיגריות ומסטיקים מחלונות הדירה ו/או מהמרפסות.
6. מודעות והודעות ניתן לתלות רק באמצעות הנהלת הפרויקט ובכפוף לאישורה המוקדם, ורק על הלוח שמיועד לכך.
7. חל איסור על תליית כביסה ועל אחסון חפצים במרפסת הדירה, על מעקה המרפסת ועל חלונות הדירה. השוכר יהיה רשאי לתלות עציצים וחפצי נוי על מעקה המרפסת לאחר קבלת אישור מהנהלת הפרויקט. השוכר לא יהיה רשאי להתקין סוככים במרפסת הדירה.
8. הנהלת הפרויקט רשאית לפנות בעצמה – על חשבון השוכר – כל לכלוך או פסולת או אשפה בשטחים הציבוריים ולנקוט כל פעולה שתדרש לצורך שמירת השטחים הציבוריים במצב תקין ונקי. הנהלת הפרויקט רשאית לשקול שיקולים של חזות הבניין, ולאשר רק עבודות/ אביזרים מסוג ובצבע מסויים ובאיכות גבוהה והכל לפי שיקול דעתה וכן להסיר מתקנים ו/או ציוד ו/או עבודות שבוצעו בניגוד לתקנון זה וזאת על חשבונו של השוכר.

V - חניוני הפרויקט

1. השימוש בחניוני הפרויקט הינו בכפוף לדין ובהתאם להוראות השילוט בחניון.
2. חניוני הפרויקט מיועדים אך ורק לכלי רכב בעלי רישיון בתוקף.
3. חניוני הפרויקט לא ישמשו לאחסנה.
4. השוכר יעמיד את רכבו רק במקום שהוקצה לו. למען הסר ספק, חל איסור מוחלט על חסימת מעברים ו/או רכבים אחרים.
5. כל החניות בבניין (תת קרקעיות ועיליות) מיועדות לדיירים בלבד, ואין להכניס אורחים לחניות אלו.

6. לצורך אכיפת הוראותיו של פרק זה, רשאית תהיה הנהלת הפרויקט לדרוש מהשוכר להמציא לה העתק מרשיון הרכב שבחזקתו.
7. השוכר מתחייב לדווח להנהלת הפרויקט על כל תקלה בשערי החניון ולהמנע מפתירתם או סגירתם שלא באמצעות אמצעי הפתיחה שסופק לו על ידי הנהלת הפרויקט.

VI- חדר כושר וחדר דיירים

1. השימוש בחדר הכושר ובחדר הדיירים יעשה באישור מראש ובכתב של הנהלת הפרויקט ובכפוף לנהלים שיקבעו על ידה בעניין שימוש כאמור.

VII- כללי

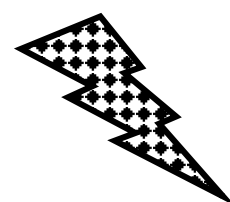
1. השוכר יתאם מראש עם הנהלת הפרויקט כל הובלה של משאות כבדים/גדולים במעליות הפרויקט. מובהר לשוכר, כי תיאום כאמור נדרש לצורך הגנה על המעליות מנזקים אשר עלולים להיגרם להן כתוצאה מהובלת משאות כבדים/גדולים כאמור.
2. השוכר מצהיר, כי הובהר לו, שחלקים מהפרויקט מצולמים באמצעות רשת מצלמות במעגל סגור, בכל שעות היממה. השוכר או מי מטעמו אינו ראשי לכבות / לנתק/ לכסות את המצלמות. צפיית הדיירים בהקלטות תתאפשר רק לאחר הצגת הרשאה / דרישה ספציפית ממשטרת ישראל.
3. השוכר יודיע להנהלת הפרויקט על כל מפגע ו/או תקלה בדירה ו/או בפרויקט בהקדם האפשרי.
4. אין להשתמש בציוד הכיבוי אש שבפרויקט לצרכים אחרים פרט לכיבוי שרפה. בפרט מובהר, כי אין להשתמש בצינורות הכיבוי אש לצורך שטיפה.
5. בכל מקום שנאמר בתקנון זה ובהסכם זה "על חשבון השוכר", הכוונה היא לעלות ביצוע העבודה בתוספת עלות החומרים והאביזרים ובתוספת 15%. הנהלת הפרויקט תהא רשאית לגבות את הסכומים שעל חשבונו של השוכר באמצעות ההרשאה לחיוב חשבון ו/או הביטחונות שניתנו למשכירה מובהר, כי גם במקרה שהנהלת הפרויקט תבצע פעולה על חשבון השוכר, היא תהא רשאית לבחור, בהתאם לשיקול דעתה, את הדרך לביצוע העבודה ואף להעזר, לצורך ביצוע הפעולה, בספקים ובקבלנים חיצוניים.

III- הפרת התקנון

- מבלי לגרוע מהוראות ההסכם בעניין הפרת ההסכם והתקנון, יבואו בנוסף הוראות אלו:
1. הנהלת הפרויקט תהיה מוסמכת להטיל על השוכר קנס בגין הפרה של איזו מהוראות התקנון.
 2. כל קנס שתטיל הנהלת הפרויקט ייגבה על-ידי המשכירה, באמצעות ההרשאה לחיוב חשבון ו/או באמצעות הביטחונות שנתן לה השוכר.
 3. הנהלת הפרויקט מוסמכת להחליף כל קנס בהתראה, בתנאי שהמפר יתחייב, בכתב, שלא לבצע הפרה נוספת של איזו מהוראות התקנון.
 4. בגין הפרה ראשונה של איזו מהוראות תקנון זה, תהא הנהלת הפרויקט רשאית להטיל על המפר קנס כספי בסך שלא יעלה על 250 ₪.
 5. בגין הפרה נוספת של איזו מהוראות תקנון זה (לרבות הוראה אחרת מזו שהופרה קודם לכן) תהא הנהלת הפרויקט רשאית להטיל על המפר קנס כספי בסך שלא יעלה על 500 ₪.
 6. הפרה שלישית ואילך של איזו מהוראות תקנון זה (לרבות הוראה אחרת מזו שהופרה קודם לכן) וכן כל הפרה בזדון של איזו מהוראות תקנון זה – תהיינה כפופות להוראות סעיפים 7 להסכם השכירות, והנהלת הפרויקט תהא רשאית לפעול כנגד הדייר בהתאם להוראות הסכם השכירות הנוגעות להפרה יסודית של הוראות הסכם השכירות.

השוכר מעיד בחתימתו, כי קרא את נוסח התקנון והבין אותו, וכי הוא מתחייב לפעול לפיו. כמו-כן מאשר השוכר בחתימתו, כי קיבל לידי העתק מהתקנון.

תאריך	השוכר	המשכירה
-------	-------	---------



נספח ג 1 - בקשה להרשאת חשבון והוראה בלתי חוזרת

בקשה להקמת הרשאה לחיוב חשבון

לכבוד

תאריך:

בנק	סניף	סוג חשבון	מספר חשבון																	
קוד המוסד (המוטב)												אסמכתא/מס מזהה של הלקוח אצל המוטב (ככל שקיים)								
2 1 6 1 1																				
שם המוסד (המוטב): אזורים בנין (1965) בע"מ.																				

בנק _____
 סניף _____ ()
 ("הבנק")

הרשאה כללית, שאינה כוללת הגבלות.

או -

- הרשאה הכוללת לפחות אחת מההגבלות הבאות:
 - תקרת סכום החיוב - _____ ₪.
 - מועד פקיעת תוקף ההרשאה - ביום /

אם יישלחו על ידי המוטב חיובים שאינם עומדים בהגבלות שקבע הלקוח, הם יוחזרו על ידי הבנק, על כל המשמעויות הכרוכות בכך.

לתשומת לבכם: אי סימון אחת מהחלופות המוצגות לעיל, משמעה בחירה בהרשאה כללית, שאינה כוללת הגבלות.

1. אנו הח"מ _____ מס' זהות/ ח.פ. _____
 שם בעלי החשבון כמופיע בספרי הבנק ("הלקוחות")

מבקשים בזה להקים בחשבונו הנ"ל ("החשבון") הרשאה לחיוב חשבוננו, בסכומים ובמועדים שיומצאו לכם מדי פעם בפעם ע"י המוטב באמצעות קוד המוסד, בכפוף למגבלות שסומנו לעיל (ככל שסומנו).

2. כמו כן יחולו ההוראות הבאות:

- א. עלינו לקבל מהמוטב את הפרטים הנדרשים למילוי הבקשה להקמת ההרשאה לחיוב החשבון.
- ב. הרשאה זו ניתנת לביטול ע"י הודעה בכתב מאתנו לבנק שתכנס לתוקף יום עסקים אחד לאחר מתן ההודעה לבנק, וכן ניתנת לביטול עפ"י הוראת כל דין.
- ג. נהיה רשאים לבטל חיוב מסוים, ובלבד שהודעה על כך תימסר על ידנו בכתב לבנק, לא יאוחר מ- 3 ימי עסקים לאחר מועד החיוב. ככל שהודעת הביטול ניתנה לאחר מועד החיוב, הזיכוי ייעשה בערך יום מתן הודעת הביטול.
- ד. נהיה רשאים לדרוש מהבנק, בהודעה בכתב, לבטל חיוב, אם החיוב אינו תואם את מועד פקיעת התוקף שנקבע בהרשאה, או את הסכומים שנקבעו בהרשאה, אם נקבעו.
- ה. הבנק אינו אחראי בכל הנוגע לעסקה שבינינו לבין המוטב.
- ו. הרשאה שלא יעשה בה שימוש במשך תקופה של 24 חודשים ממועד החיוב האחרון, בטלה.
- ז. אם תענו לבקשתנו, הבנק יפעל בהתאם להוראות הרשאה זו, בכפוף להוראות כל דין והסכם שבינינו לבין הבנק.
- ח. הבנק רשאי להוציאנו מן ההסדר המפורט בהרשאה זו, אם תהיה לו סיבה סבירה לכך, ויודיע לנו על כך מיד לאחר קבלת החלטתו תוך ציון הסיבה.

3. אנו מסכימים שבקשה זו תוגש לבנק ע"י המוטב.

חתימת הלקוחות

לידיעתכם: ניתן להגיש את הבקשה להקמת הרשאה לחיוב חשבון גם באמצעות אתר האינטרנט של הבנק, ללא צורך בהגעה לסניף.

תאריך: _____

לכבוד

מדבקת פרטי שוכר

**הנדון: תשלומים המגיעים או שיגיעו לנו מכס על פי הסכם שכירות ביננו
מיום _____ על כל נספחיו (להלן – "ההסכם")**

הננו להודיעכם, כי משכנו והמחנו על דרך השעבוד לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ (להלן: "הבנק")¹, את כל הזכויות שלנו לקבלת הכספים המגיעים לנו ו/או שיגיעו לנו מכס על-פי ההסכם.

אי לזאת הננו נותנים לכם בזה הוראות בלתי חוזרות כדלקמן:

- להעביר כל סכום המגיע או שיגיע לנו מכס על-פי ההסכם, במועד הקבוע לפרעונו אך ורק לחשבון מס' 795523/50 המתנהל על שמנו בסניף 800 של הבנק.
- הוראות אלה הינן בלתי חוזרות ואינן ניתנות לביטול או לשינוי, אלא בהסכמת הבנק בכתב ומראש.

בכבוד רב,

אזורים בנין (1965) בע"מ

לכבוד

בנק לאומי לישראל בע"מ
סניף 800

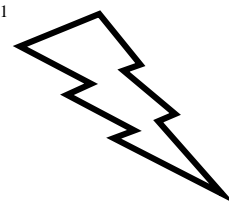
רשמנו לפנינו את ההוראות הבלתי חוזרות הנ"ל ואנו מתחייבים בזה לפעול על-פיהן.

בכבוד רב

תאריך: _____

(חתימת השוכר)

¹ כנאמן בטוחות.



נספח ג'2

הרשאה לקבלת פרטים ממוסדות

תאריך: _____

לכבוד
אזורים בנין (1965) בע"מ

יפוי כח והרשאה

אנו הח"מ,

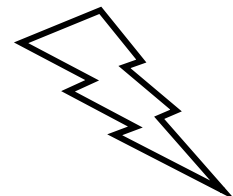
מדבקת פרטי שוכר

נותן בזאת הרשאה בלתי חוזרת ומיפה בזאת את כוחה של חברת אזורים בנין (1965) בע"מ 520031089 או המוסמכים לפעול מטעמה

לבצע בשמי בירורים ולקבל מסמכים בעירית אשדוד, תאגיד המים, חברת החשמל, משרד הבינוי והשיכון, חברת התחזוקה, חברת הגז ו/או כל גוף או רשות אחרת בהם ידרש בירור בקשר לתשלום חשבונות שוטפים וקיום יתר התחייבויות עפ"י הסכם שכירות מיום _____ ביני לבינכם בקשר עם דירה _____, ברחוב תפוז מס 4 / 2, בעיר אשדוד

בכבוד רב,

(חתימת השוכר)



נספח ד'1 - ערבות בנקאית

לכבוד
אזורים בנין(1965)בע"מ
ארניה 32
תל אביב
א.ג.ג.,

הנדון: ערבות בנקאית מס.

על פי בקשת _____ (להלן: "הנערב") אנו ערבים כלפיכם בערבות מוחלטת ובלתי מותנית לתשלום כל סכום עד לסך של _____ ש"ח (שקלים חדשים) כשהוא צמוד למדד המחירים לצרכן בהתאם לתנאי הצמדה הנקובים להלן (להלן: "סכום הערבות") שתדרשו מאת הנערב בקשר לחוזה שכירות מיום _____ ביניכם לבין הנערב. כל סכום שתדרשו מאיתנו בקשר לכתב ערבות זה עד לגובה סכום הערבות, ישולם על ידינו בתוספת הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן בתנאים הבאים: אם ביום שבו נשלם לכם סכום כלשהוא על פי כתב ערבות זה, יהיה מדד המחירים לצרכן שהתפרסם לאחרונה לפני התשלום בפועל(להלן: "המדד החדש") גבוה מהמדד שהתפרסם ביום _____ שהוא נקודת (להלן: "המדד הבסיסי") נשלם לכם את אותו הסכום כשהוא מוגדל באותו שעור שבו עלה המדד החדש לעומת המדד הבסיסי. במקרה בו המדד החדש יהיה נמוך ממדד הבסיסי לא יחולו הפרשי הצמדה ובכל מקרה לא נשלם לכם סכום נמוך מסכום הערבות. המונח "המדד" או "מדד המחירים לצרכן" פירושו מדד המחירים לצרכן המתפרסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. במידה ויוחלף בסיס המדד או תוחלף שיטת חישובו או עריכתו, או במידה ויתפרסם ע"י גוף אחר, יעשה על ידכם חישוב השינויים במדד לצרכי סעיף זה. אנו מתחייבים לשלם לכם כל סכום עד לגובה סכום הערבות בתוספת הפרשי הצמדה, שתשלומן יידרש על ידכם וזאת באופן מיידי ובאותו היום בו התקבלה דרישתכם הראשונה בכתב ומבלי להטיל עליכם לבסס או לנמק את דרישתכם ומבלי שיהיה עליכם לדרוש תחילה את סילוק הסכום הנ"ל מאת הנערב. ערבות זו תעמוד בתקפה עד ליום _____ (כולל) ולאחר תאריך זה תהיה בטלה ומבוטלת, אלא אם תוארך על פי בקשתכם ו/או בקשת הנערב קודם לכן. אם נידרש לשלם חלק מסכום הערבות, הרי יתרת סכום הערבות תישאר כערבות לכם עד למועד פקיעת כתב ערבות זה בתאריך הנקוב לעיל ובהתאם לתנאים הנ"ל. ערבות זו הינה בלתי חוזרת ובלתי ניתנת לביטול. ערבות זו ניתנת לשעבוד ולהסבה.

בכבוד רב,

בנק _____

נספח ד'2 - שטר חוב

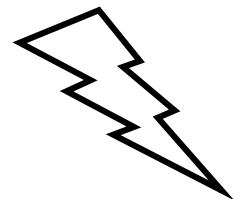
תאריך:

1. אנו מתחייבים לשלם לאזורים בנין (1965) בע"מ ח.פ. 520031089 (להלן: "המשכיר") באופן מידי את כל הסכומים שידרשו על ידי המשכיר, ללא הגבלה בסכום וזאת להבטחת כל התחייבויותינו בהתאם להסכם שכירות דירה מיום _____ (להלן: "הסכם השכירות") בין המשכיר ובין הח"מ להלן: "השוכר").
2. אנו פוטרם את המחזיקים בשטר זה מכל חובת הצגה ו/או משלוח התראות או הודעות כלשהן.
3. תוקפו של שטר זה לא יגרע גם אם יוארך מועד כלשהו על-פי הסכם השכירות, או אם ישונה בכל אופן שהוא תנאי מתנאיו או יתווספו לו תנאים נוספים או יוגדלו התחייבויותינו לפי הסכם השכירות.
4. המצאות בכל הקשור בשטר זה ו/או מימושו ניתן למסור בדואר רשום או במסירה ידנית או לכתובת הדוא"ל הרשומה בהסכם השכירות.

מקום התשלום : אזורים
רח' ארניה 32 ת"א

חתימת עושי השטר :

מדבקת פרטי שוכר



נספח ח'

תחזוקה – מבנה ודירות בשכירות

מפרט

1. הנחיות כלליות

1.1. כללי

1.2. זמן תגובה לתיקון תקלות וטיפול באירועים בדירות ובשחים משותפים

2. תיקונים, אחזקה ושירותים החלים על היזם

2.1. שטחים משותפים

2.1.1. אחריות היזם לשטחים המשותפים

2.1.2. תדירות ביצוע עבודות אחזקה מונעת ושירותים בשטחים משותפים

2.1.3. זמני תגובה לתיקון תקלות בשטחים משותפים

2.2. אחזקת דירות מפוקחות

2.2.1. אחריות היזם לדירות מפוקחות

2.2.2. תדירות ביצוע עבודות אחזקה מונעת בדירות מפוקחות

2.2.3. זמני תגובה לתיקון תקלות בדירות מפוקחות

2.2.4. מסירת דירה בעת החלפת דייר

3. עבודות ותיקונים החלים על השוכר

4. פרוטוקול מסירת דירה

1. הנחיות כלליות

1.1. כללי

1.1.1. מפרט תחזוקה זה כולל את פעולות התחזוקה המינימליות שעל היזם לבצע בדירות המושכרות המפוקחות ובשטחים ובמערכות המשותפים לכל הבניין. אין המפרט עוסק באחזקת דירות בשכירות רגילה ו/או דירות מכורות.

1.1.2. הפעולות השונות יתבצעו בתכיפיות ותוך פרקי זמן הנדרשים על פי התקנים המתאימים ועל פי כל דין אך בכל מקרה יתבצעו בתדירויות שלא יפחתו מהנדרש במסמך זה.

1.1.3. פעולות התחזוקה במבנה מיועדות להבטיח את שלמות המבנה, רכיביו ומערכותיו, ולשמור על תפקודו התקין, על חזותו, על הרמה המקורית של המבנה וכן על בטיחות ואיכות החיים של המשתמשים בבניין.

1.1.4. כל פעולות התחזוקה יבוצעו עפ"י כללי המקצוע הטובים.

1.1.5. פעולות תחזוקה שביצוען דורש הכשרה או הסמכה – יבוצעו רק ע"י איש מקצוע מתאים.

- 1.1.6. כל חלקי החילוף והחומרים שישתמשו בהם במסגרת פעולות התחזוקה יהיו זהים ו/או יתאימו לרמה המקורית של הדירה/המבנים והשטחים המשותפים ולתקנים הישראלים החלים עליהם (אם ישנם).
- 1.1.7. היזם יקיים מוקד טלפוני שייתן מענה לפנייות הדיירים בימים א'-ה' בשעות העבודה 8:00-16:00. בימי שישי ושבת יקיים מוקד טלפוני לענייני חירום בלבד (כגון מעלית).
- 1.1.8. כל פעולות התחזוקה יתועדו. פעולות שנועדו לפתור בעיות בטיחות, יתועדו כולל שיטת הפיתרון והאמצעים שנקטו על מנת למנוע הישנותן.
- 1.1.9. האחריות לתיקון ליקוי הנובע מזדון או משימוש בלתי סביר או הנובע משינוי, הוספה או תיקון שבוצעו ע"י מי מהדיירים בלא שקיבל אישור מראש ובכתב מהיזם לביצוע השינוי, ההוספה או התיקון לא תחול על היזם.

1.2. זמן תגובה לתיקון תקלות וטיפול באירועים בדירות ובשטחים משותפים

1.2.1. כל ליקוי שיתגלה – יתוקן על פי דחיפותו בתוך פרק זמן כמפורט להלן:

1. תיקון בהול – תוך שעתיים מעת ההודעה.
2. תיקון דחוף – תוך 4 שעות מעת ההודעה.
3. תיקון בדחיפות בינונית – תוך 24 שעות מעת ההודעה.
4. תיקון בדחיפות רגילה – תוך 14 ימי עבודה מעת ההודעה או על פי אופי התיקון.
5. עליה ברמת הדחיפות – ליקוי עלול לעלות ברמת דחיפות התיקון אם מצבו ידרדר תוך כדי המתנה לתיקון.

1.2.2. הגדרת הדחיפויות לתיקון ליקויים בשטחים המשותפים ובתוך הדירות.

1. תיקון בהול – ליקוי בטיחותי שיש בו סכנת חיים או ליקוי הגורם לנזק גדול מידי ו/או לחוסר אפשרות להשתמש בנכס כדוגמת פיצוץ צינור מים ראשי, פיצוץ בדוד מים או צינור בתוך הדירה, אדם לכוד במעלית, דליפת גז מצינור ראשי וכדומה.
2. תיקון דחוף – ליקוי בטיחותי שאין בו סכנת חיים מיידית וניתן לבודדו כדוגמת דליפת גז מצינור משני או תקלה כדוגמת פיצוץ בחצר שניתן לבודדו באמצעות ברז, פיצוץ קו ביוב ראשי או סתימות ביוב בקו ראשי, הפסקה כללית של חשמל דירה או לשטח ציבורי, מעלית שאינה פועלת, או ליקוי הגורם לנזק לבניין ולסביבתו.
3. תיקון בדחיפות בינונית – ליקוי בטיחותי שאינו מידי כדוגמת אבן חיפוי הנראית רופפת, התקן חיצוני כדוגמת כיסוי כביסה או מזגן הנראה רופף, ליקוי המפריע לתפקוד מלא של הבניין או הדירה כדוגמת דוד שאינו מחמם מים, דלת כניסה ראשית שאינה נסגרת, אינטרקום לא תקין, פגם ביציבות מעקות, סורגים וכו', שקיעה בשביל העלולה לסכן עוברים וכדומה.

4. תיקון בדחיפות רגילה – ליקוי שאין בו כדי להפריע לפעילות המידית בבניין כדוגמת, סימני רטיבות מהגג או מקירות או מחלונות, דלת פנימית בדירה שאינה נסגרת, סדקים נימיים בקירות, קילוף חיפוי חיצוני וכדומה.

2. תיקונים, אחזקה ושירותים החלים על היזם

2.1. שטחים משותפים

2.1.1. אחריות היזם לשטחים המשותפים:

2.1.1.1. היזם יעשה כל פעולה הנדרשת לשמירה על התשתיות, המבנה והמערכות לרבות אחזקה מונעת תקופתית, בדיקות של בודקים מוסמכים, בדיקות תקינות המבנה ככל שידרשו על פי דין על ידי הרשויות המוסמכות כדוגמת רשות הכיבוי, משטרה וכדומה, ביטוחים, החלפה וחימוש של חלקים ומערכות שהתבלו וכן ניקיון, הדברה וגינון בשטחים המשותפים. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, על היזם לטפל בכל המפורט להלן הכלול ו/או שכלל במבנה לאחר מכן על פי דרישת הרשויות כתנאי להיתרי הבניה. ו/או על פי החלטת היזם:

2.1.1.2. כל קשר הנובע מבלאי סביר.

2.1.1.3. כל תיקון או פעולה הנובעים מטיב עבודה או חומרים גרועים, שלא נעשו ע"י השוכר ועל חשבונו של השוכר.

2.1.1.4. תשתיות תת קרקעיות, של מים, ביוב, ניקוז, חשמל, תקשורת כדומה.

2.1.1.5. אטימות ואי קיום סדקים התקלפויות, התנפחויות, התרופפות וכדומה בכל המעטפה של המבנה (הגגות, הקירות, העמודים, המרפסות, המסדים והמרתפים), מערכת ניקוז גגות, מרזבים, מזחלות וגשמות, תפרים וכיסויים והגנות לתפרים, הקירות החיצוניים, טיח חיצוני וחיפוי חיצוני (לרבות: אבן, אריחים, PVC, עץ וכדומה) הצינורות, סורגים ותריסים, סולמות, מעקות, מתקני תלית מערכות ומתקני הסתרה לכביסה ולמערכות – הכול לרבות יציבותם.

2.1.1.6. ריצוף בשטחים הנכללים במתחם המבנה לרבות שיפולים, מדרגות, פודסטים וכו'

2.1.1.7. מכלולי נגרות עץ, מתכת, פלסטיק ושילוביהם בשטחים המשותפים במבנה ובפיתוח הצמוד לרבות, ארונות למערכות טכניות, דלתות, חלונות, תיבות דואר, דלת הכניסה, פתחי אוורור, תריסים ורשתות, אביזרי פרזול וכו'.

2.1.1.8. החצרות לרבות מתקני אשפה, מדרכות, משטחים, מדרגות, גדרות ושערים, דרכי גישה, ריהוט גינה, מתקני משחקים, גינות, משטחי חניה, ויסודות המבנה.

2.1.1.9. מרתפים, חדרי מכונות, חניונים תת קרקעיים ומכלולים הנכללים בהם.

2.1.1.10. הגינות ומערכת ההשקיה.

2.1.1.11. מערכות ומתקני חשמל, כוח ותאורה לרבות גנראטור.

2.1.1.12. מערכות האינסטלציה לרבות ברזי גינה ושטיפה למינייהם.

2.1.1.13. מכלולי המים והביוב לרבות מאגרי המים ומשאבות המים, והניקוז והביוב

- 2.1.1.14. מעליות.
- 2.1.1.15. מערכות, גילוי אש ועשן, אינטרקום וטלביזיה במעגל סגור כולל יחידות הקצה.
- 2.1.1.16. מערכות ציוד וכיבוי אש במים ובדומה כולל יחידות קצה.
- 2.1.1.17. מערכות מיזוג אוויר ואיוורור.
- 2.1.1.18. מערכות דלק וגז.
- 2.1.1.19. כל נזק שנגרם ע"י היזם עובדיו או שלוחיו.
- 2.1.1.20. כל חלק אחר ברכוש המשותף גם אם לא הוזכר לעיל.

2.1.2. תדירות ביצוע עבודות אחזקה מונעת ושירותים בשטחים משותפים

2.1.2.1. היזם מתחייב לבצע את כל פעולות האחזקה המונעת התקופתיות הנדרשות כדי לשמור על אורך חיי התשתיות, החצרות, המבנה ורכיביו, המערכות וכיו"ב, רכיב או מערכת יכללו את כל תת הרכיבים והחלקים מהם הוא מורכב לרבות ציורים, ידיות, מנעולים וכדומה. בכל מקרה בו תוצאות הבדיקות יצביעו על ליקוי יפעל היזם לתיקונו לרבות ככל הנדרש באמצעות החלפתו. בכל מקרה לא יפחתו הפעולות מהנדרש להלן או האמור לפי ת"י 1525 חלק 1 (מבנים – רכיבים וגיימור) וחלק 2 (בנייני מגורים וסביבתם הקרובה – מערכות שרות) ובפרוט הרכיבים והמתקנים בסעיפים שלהלן, המחמיר מבניהם:

- 2.1.2.1.1. מאגרי מים – אחת לשנה.
- 2.1.2.1.2. מעליות אחת לחודש שוטף ופעמיים בשנה יסודי.
- 2.1.2.1.3. גגות וניקוזי גגות – פעמיים בשנה.
- 2.1.2.1.4. שערים חשמליים – פעמיים בשנה.
- 2.1.2.1.5. מיזוג אוויר ואיוורור – פעמיים בשנה.
- 2.1.2.1.6. מערכות גילוי וכיבוי אש – פעמיים בשנה.
- 2.1.2.1.7. מערכות כיבוי אש במים לרבות ארונות וכיבוי אש – פעמיים בשנה.
- 2.1.2.1.8. מערכות כריזה, אינטרקום, טמ"ס, גילוי CO וכ"ו – פעמיים בשנה.
- 2.1.2.1.9. מערכות שאיבה וביוב – פעמיים בשנה.
- 2.1.2.1.10. מערכות חשמל – פעם בשנה.
- 2.1.2.1.11. מערכות תאורה – פעם בשנה.
- 2.1.2.1.12. מתקני אצירה ופינוי אשפה – פעמיים בשנה.
- 2.1.2.1.13. תריסים, רשתות, מעקות, תיבות דואר, מסגרות, גדרות מתכת – פעם בשנה.
- 2.1.2.1.14. ארונות למערכות טכניות – פעם בשנה.
- 2.1.2.1.15. מתקני וריהוט גינה ומשחקים – פעמיים בשנה.
- 2.1.2.1.16. צביעה של חדרי מדרגות ולוביים – פעם בשלוש שנים תקרות פעם בשש שנים.

2.1.2.1.17. ניקיון שטחים משותפים – פעמיים בשבוע.

2.1.2.1.18. הדברה – פעם בשנה.

2.1.2.1.19. גינון והשקיה – שוטף פעם בחודש, יסודי פעמיים בשנה.

2.1.2.1.20. כל רכיב אחר – לפחות פעם בשנה.

2.1.3. זמני תגובה לתיקון תקלות בשטחים משותפים

2.1.3.1. הגדרת דחיפות תיקון התקלות וזמן התגובה לתיקון תקלות בשטחים המשותפים יהיה כמפורט בסעיף 1.2 לעיל.

2.2. אחזקה דירות מפוקחות

2.2.1. אחריות היזם לדירות המפוקחות

2.2.1.1. כל האמור להלן עוסק באחזקת תכולת הדירות המפוקחות אשר הושכרו על ידי היזם כחלק מהתחייבותיו בחוזה. האמור כולל כל המפורט להלן לרבות נקודות הקצה המותקנות בתוך המושכר והמחוברות אל המערכות המשותפות המשרתות את המושכר.

2.2.1.2. פעולות היזם באחזקת דירות מפוקחות, הנדרשות לשמירת הדירות במצב תקין, בטיחותי וראוי לשימוש של השוכרים ומבקריהם יכללו את כל שעות העבודה, החלקים, החומרים לרבות חומרי עזר וכדומה הנדרשים לביצוע האחזקה.

2.2.1.3. היזם יהיה אחראי לכשלים בדירות ובתכולתן

2.2.1.4. כל כשל הנובע מבלאי סביר.

2.2.1.5. כל תיקון או פעולה הנובעים מטיב עבודה או חומרים גרועים, שלא נעשו ע"י השוכר ועל חשבוננו של השוכר.

2.2.1.6. כל רכיבי הדירה, המבנה לרבות רצפות, קירות, אריחי חיפוי קירות, טיח, תקרות, דלתות, (לרבות פרזול ומנעולים) תריסים, חלונות, רשתות, מעקים, סורגים, מסתורי כביסה וכו'.

2.2.1.7. איטום ותיקון סדקים ומרווחים בקירות ובאריחי חיפוי, השלמת פוגות שהתקפלו.

2.2.1.8. מערכת החשמל, כוח ותאורה למעט גופי תאורה שהתקינו הדיירים.

2.2.1.9. מערכות האינסטלציה, מים, ניקוז וביוב, לרבות ברזים למינייהם, דודי חימום מים בשמש וחשמל, חיבור למכונת כביסה (מים וניקוז).

2.2.1.10. יחידות הקצה של מערכות גילוי עשן, אינטרקום וטלביזיה במעגל סגור.

2.2.1.11. מערכות מיזוג אויר ואוורור, מערכת הסקה דירתית.

2.2.1.12. מערכות גז.

2.2.1.13. כל הריהוט והאביזרים המקובעים לקירות לרבות מטבחים, ארונות אמבטיה, ארונות קיר, כיסויים למערכות קבועות סניטריות לרבות ברזים, משטחי שיש, מקלחונים, אמבטיות, מראות וכדומה כולל אביזרים כדוגמת צירים, מנעולים, ידיות וכדומה.

2.2.1.14. ממ"ד : ראה פרוט בפרק מסירת דירה (סעיף 2.2.4.20).

2.2.1.15. כל נזק שנגרם ע"י היזם עובדיו או שלוחיו.

2.2.2. תדירות ביצוע עבודות אחזקה מונעת בדירות המפוקחות

2.2.2.1. היזם יבצע פעולות אחזקה מונעת התקופתיות הנדרשות כדי לשמור על אורך חיי הדירה, התשתיות, החצרות, המבנה ורכיביו, המערכות וכיו"ב. רכיב או מערכת יכללו את כל תת הרכיבים והחלקים מהם הוא מורכב לרבות צירים, ידיות, מנעולים וכדומה. בכל מקרה בו תוצאות הבדיקות יצביעו על ליקוי יפעל היזם לתיקונו לרבות ככל הנדרש באמצעות החלפתו. בכל מקרה לא יפחתו הפעולות מהנדרש להלן או האמור לפי ת"י 1525 חלק 1 (מבנים – רכיבים וגימור) וחלק 2 (בנייני מגורים וסביבתם הקרובה – מערכות שרות) ובפרוט הרכיבים והמתקנים בסעיפים שלהלן, המחמיר מבניהם :

2.2.2.1.1. ציוד קצה של מערכות גילוי וכיבוי אש – פעמיים בשנה.

2.2.2.1.2. ציוד קצה של מערכות אינטרקום, טלביזיה במעגל סגור, וכו' – פעם בשנה.

2.2.2.1.3. מערכות חשמל החל מלוחות וכלה בשקעים, מפסקים ותאורה – פעם בשנה.

2.2.3. זמני תגובה לתיקון תקלות בדירות המפוקחות

2.2.3.1. הגדרת דחיפות תיקון התקלות וזמן התגובה לתיקון תקלות יהיו כמפורט בסעיף 1.2 לעיל.

2.2.4. מסירת דירה בעת החלפת דייר

2.2.4.1. היזם יחדש ביסודיות את פנים הדירה בעת החלפת דייר. חידוש פנים הדירה יכלול בין היתר בדיקה וטיפול כנדרש במכלולים הבאים :

2.2.4.2. קילוף צבע רופף ואזורים לחים ו/או נפוחים בקירות, דלתות וכדומה. מילוי מחדש של קילופים כנדרש, צביעה כללית של כל הקירות. צביעה כללית מחדש של דלתות ומשקופים פגועים.

2.2.4.3. תיקוני נגרות, חיזוק כל חלקי הארונות והאביזרים המקובעים לקירות, החלפת חיפויים רופפים או סדוקים או שבורים. החלפת של דלתות, דפנות ומדפים מקופלים, פגומים, שקועים, נפוחים, מעוותים וכדומה.

2.2.4.4. החלפה של זגוגיות שבורות או סדוקות, תריסים ורשתות

2.2.4.5. החלפת ריצוף וחיפוי קיר רופף, שקוע, סדוק או פגום.

2.2.4.6. טיפול בכל מפגע רטיבות הנובע מליקוי בתוך הדירה או מליקוי בקיר או פתח חיצוני.

2.2.4.7. טיפול במערכות הצנרת לרבות ניקוי יזום של סיפונים וקופסאות איסוף וביקורת של כיוורים, אמבטיות ומקלחונים, ניקוזים של מכוונות כביסה, החלפת אטמים בניאגרות וברזים דולפים וכדומה.

2.2.4.8. בדיקה של תקינות ויעילות פעולת דוד השמש לרבות חימום החשמל בדוד ולרבות ברז הביטחון.

2.2.4.9. החלפה של כיורים או אסלות סדורים, ברזים, שציפויים מתקלף, משטחי שיש שרוטים או סדוקים, אטום רווחים והשלמת פוגות בין אריחים ובין משטחי שיש לאריחים, החלפה של מראות סדוקות או עם כתמים, מושבי אסלה ומכלי הדחה לקויים וכדומה.

2.2.4.10. שימון מנעולים וצירים בכל הדלתות והחלונות.

2.2.4.11. טיפול באיטום, בצירים, במסילות, בידיות של חלונות, תריסים וכדומה

2.2.4.12. טיפול ביציבות ושלמות של מעקות, סורגים, מסתורי כביסה ומערכות.

2.2.4.13. בדיקה וטיפול במכלול מערכות לוח החשמל ואביזרי הקצה של החשמל.

2.2.4.14. הזמנת בדיקה של מערכת הגז.

2.2.4.15. בדיקה וטיפול במערכת התאורה.

2.2.4.16. בדיקה וטיפול במערכת הסקה, מיזוג אויר ואוורור.

2.2.4.17. בדיקה וטיפול במערכות גילוי וכיבוי אש.

2.2.4.18. ביצוע ניקיון יסודי של הדירה.

2.2.4.19. ביצוע הדברה של פנים הדירה.

2.2.4.20. ממ"ד: אטומי דלת, חלון, צינורות אוורור, צביעה ושילוט זוהרים, תאורת חירום – הכולל ע"פ תקנות פיקוד העורף.

2.2.4.21. בדיקה וטיפול בכל רכיב אחר, לקוי, המותקן בדירה.

3. עבודות ותיקונים החלים על השוכר

3.1. השוכר יבצע את כל הטיפולים הנדרשים ויתקן כל נזק או כשל במערכת, ציוד או רכיב שנרכש, סופק והותקן על ידי השוכר ועל חשבונו בתוך המושכר.

3.2. השוכר מתחייב לתקן כל נזק בפנים המושכר הנובע משימוש לא סביר במושכר על ידי השוכר או מבקריו.

3.3. השוכר מתחייב לתקן כל נזק בפנים המושכר הנובע מהתקנה לקויה שהתקין השוכר.

3.4. השוכר מתחייב לבצע את כל פעולות האחזקה שוטפת והחלפת חלקים וחומרים מתכלים ובין היתר ינקה את המסננים במזגני האוויר במושכר, יחליף נורות שרופות, ינקה סתימות בכיורים וכדומה הכול לפי הצרכים של השוכר.

3.5. השוכר רשאי על פי שיקול דעתו הבלעדי, לצבוע את הקירות הפנימיים של המושכר ובלבד שסוג הצבע יתואם עם היזם. גוון הצבע יהיה פסטלי, כל גוון כהה אחר יחייב אישור היזם והתחייבות השוכר להחזיר את המצב לקדמותו בעת פינוי הדירה

3.6. השוכר ינקה את פנים המושכר ויספק את כל החומרים המתכלים הנדרשים לשם כך.

3.7. השוכר יבצע את כל פעולות ההדברה הנדרשות לו.